

学校编码: 10384

学 号: 17920111150974



分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

UDC\_\_\_\_\_

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

漳州 XX 休闲农庄商业计划书

Bussiness plan of Zhangzhou XX leisure farm

颜 玲

指导教师姓名: 翁 君 奕 教 授

专 业 名 称: 工商管理(MBA)

论文提交日期: 2013 年 3 月

论文答辩时间: 2013 年 月

学位授予日期: 2013 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2013 年 3 月

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（        ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于        年        月        日解密，解密后适用上述授权。

（        ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年        月        日

## 概 要

漳州励耕农业发展有限公司位于福建省漳州市云霄县，是一家倡导绿色健康休闲生活的农业公司，公司已经通过承包的方式在云霄县下河乡取得土地 500 亩，前期投资 500 万元，项目计划总投资 650 万元。公司的业务主要分为四部分，包括无公害蔬菜的种植和销售，果树的种植，温泉养生理疗和农家乐。

公司计划分三个阶段进行投资建设，初期通过大棚蔬菜这种投资期短，收益稳定的项目去创造稳定的现金流，保证后续开发的顺利进行。在第二阶段中，将规划建设特色海水温泉池带动农村休闲旅游。第三阶段，全面建设休闲山庄，形成吃、住、玩等系列产品。为游客提供集旅游、观光、休闲、养生于一体的综合性休闲山庄。我们希望将在漳州农村地区引导一种新型产业，将第一和第三产业相结合，带动当地农民的收入增长。同时，为游客提供炊烟袅袅、渔歌唱晚等散发乡土气息和文化韵味的场景。

根据财务估算，假设大部分固定资产使用时间为 20 年，该商业计划书将假设经营周期为 20 年。通过预测财务报表得出结果，不考虑资金成本的情况下，静态回收期为 3.84 年，如果按年 10% 的资金成本计算，动态投资回收期为 4.76 年。

农庄建设是一项复杂的工程，不仅在硬件上要因地改造，更要给农庄注入文化内涵。本创业计划书是在项目初期已取得土地的使用权后撰写，只能对现在的设想和前期的计划进行简单的阐述，在实际实施过程中还有很多需要完善或修改的地方，本计划书主要为内部股东投资提供方向性参考的同时，希望为将来的休闲山庄的前期运营提供基本的数据和参考。

**关键词：**创业计划书；乡村旅游；海水温泉

## Abstract

Zhangzhou LIGENG Agriculture Development Co.Ltd is located in Yunxiao County of Fujian province Zhangzhou City, which is an advocate of green healthy leisure agriculture company, the company has rent 500 acres of land in Yunxiao County. The corporation's initial investment is 5 million yuan. With a total investment of 7 million yuan. The company's business is mainly divided into four parts, including pollution-free vegetable planting and sales, fruit tree planting and sales, hot spring health spa treatment and farm house.

The project plans to invest in three stages, with the principle of short term incomes could support long term investment. The first step is buliding the greenhouse to plant pollution-free vegetables .It could supply stable income project to create a stable cash flow, which could ensure the follow up investment. In the second stage, the hot spring spa pool would be constructed, which is the point of leisure tourism. The third stage, the comprehensive construction of leisure farm house, including food, lodgeing, leisure, fishing and other products. Provide comprehensive leisure villa set sightseeing, leisure, tourism, health care in one of the tourists. We hope will lead to a new industry in the rural area of Zhangzhou, combinationg with the first and the tertiary industry, driving local farmers' income growth. At the same time, provide beautiful rural scenes .

According to the financial estimation, the initial investment is 5 million Yuan ,and the total investment is 6.5 million Yuan, supposing that most of fixed assets used time of 20 years, the business plan will assume that the business cycle for 20 years. Through the financial forecast results, do not consider the cost of capital cases, the static payback period is 3.84 years, if the annual 10% of the capital cost calculation, dynamic investment recovery period is 4.76 years.

Farm construction is a complex project, not only in the hardware to be due to the transformation, to give more farm infuse culture connotation. This business plan has been start after rent the land. We have general idea ,In the actual implementation process, there are many points need to improve, this plan provides the main direction of reference for the internal shareholder investment, It would provide basic statistics for early operation future. It also would be guidelines for leisure villa construction.

**Key words:** bussiness plan ; leisure tourism; hot spring

Zhangzhou LIGENG Agriculture Development Co.Ltd is located in Yunxiao County of Fujian province Zhangzhou City, which is an advocate of green healthy leisure agriculture company, the company has rent 500 acres of land in Yunxiao County. The corporation's initial investment is 5 million yuan. With a total investment of 7 million yuan. The company's business is mainly divided into four parts, including pollution-free vegetable planting and sales, fruit tree planting and sales, hot spring-- health spa treatment and farm house.

The project plans to invest in three stages, with the principle of short-term incomes could support long-term investment. The first step is building the greenhouse to plant pollution-free vegetables .It could supply stable income project to create a stable cash flow, which could ensure the follow-up investment. In the second stage, the hot spring spa pool would be constructed,which is the point of leisure tourism. The third stage, the comprehensive construction of leisure farm house, including food, lodging,leisure,fishing and other products. Provide comprehensive leisure villa set sightseeing, leisure, tourism, health care in one of the tourists. We hope will lead to a new industry in the rural area of Zhangzhou, combining with the first and the tertiary industry, driving local farmers' income growth. At the same time, provide beautiful rural scenes.

According to the financial estimation, the initial investment is 5 million Yuan ,and the total investment is 6.5 million Yuan,supposing that most of fixed assets used time of 20 years, the business plan will assume that the business cycle for 20 years. Through the financial forecast results, do not consider the cost of capital cases, the static payback period is 3.84 years, if the annual 10% of the capital cost calculation, dynamic investment recovery period is 4.76 years.

Farm construction is a complex project, not only in the hardware to be due to the transformation, to give more farm infuse culture connotation. This business plan has been start after rent the land. We have general idea ,In the actual implementation process, there are many points need to improve, this plan provides the main direction of reference for the internal shareholder investment, It would provide basic statistics for early operation future.It also would be guidelines for leisure villa construction.

**Key words:** business plan ; leisure tourism; hot spring

# 目 录

第一章 绪论 .....	1	域代码已更改
第一节 选题背景 .....	1	域代码已更改
第二节 研究的内容和方法 .....	1	域代码已更改
第三节 论文结构 .....	2	域代码已更改
第二章 项目概要 .....	4	域代码已更改
第一节 农庄基本情况 .....	4	域代码已更改
第二节 项目开发基本思路 .....	4	域代码已更改
第三节 产品和服务 .....	6	域代码已更改
第三章 企业和组织 .....	9	域代码已更改
第一节 股权分配情况 .....	9	域代码已更改
第二节 组织结构 .....	9	域代码已更改
第三节 公司愿景 .....	10	域代码已更改
第四章 市场和竞争 .....	1312	域代码已更改
第一节 中国乡村休闲旅游市场基本情况 .....	1312	域代码已更改
第二节 云霄发展休闲农场优势分析 .....	1817	域代码已更改
第三节 市场潜力分析 .....	2120	域代码已更改
第四节 目标顾客分析 .....	2322	域代码已更改
第五节 主要竞争对手和潜在进入者 .....	26245	域代码已更改
第六节 公司战略 .....	2726	域代码已更改
第五章 项目实施计划 .....	29278	域代码已更改
第一节 基础设施建设 .....	29278	域代码已更改
第二节 经营管理 .....	33312	域代码已更改
第三节 产品定价 .....	34323	域代码已更改
第六章 财务计划 .....	413940	域代码已更改
第一节 制定财务报表 .....	43412	域代码已更改

第二节 投资预算和资金筹措 .....	<u>46445</u>	域代码已更改
第七章 结论和不足 .....	<u>524951</u>	域代码已更改
第一节 结论 .....	<u>524951</u>	域代码已更改
第二节 不足之处 .....	<u>524951</u>	域代码已更改
参考文献 .....	<u>54513</u>	域代码已更改
附录一 项目山地地形图 .....	<u>55524</u>	域代码已更改
附录二 大学生乡村旅游调查问卷 .....	<u>56535</u>	域代码已更改
附录三 2013 年-2016 年资产负债表和现金流量表 .....	<u>58557</u>	域代码已更改



## CONTENTS

<b>Chapter 1 Introduction.....</b>	<b>1</b>
Section 1 Background .....	1
Section 2 Study Motives .....	1
Section 3 Sturcture .....	2
<b>Chapter 2 Overview .....</b>	<b>4</b>
Section 1 Basic information .....	4
Section 2 Processes of Project .....	4
Section 3 Produce and service .....	6
<b>Chapter 3 Enterprises and organizations .....</b>	<b>9</b>
Section 1 Stock holders .....	9
Section 2 Organizations.....	9
Section 3 Vision .....	10
<b>Chapter 4 Marketing and competitions .....</b>	<b>12</b>
Section 1 Basic information of China country tourism .....	12
Section 2 Advantage analysis of Yunxiao .....	17
Section 3 Analysis of market potential .....	20
Section 4 Analysis of target customers .....	22
Section 5 main and potential competitors .....	24
Section 6 Strategy.....	26
<b>Chapter 5 Project plan.....</b>	<b>27</b>
Section 1 Infrastructure construction .....	27
Section 2 Operation .....	31
Section 3 Pricing .....	32
<b>Chapter 6 Finacial plan .....</b>	<b>39</b>
Section 1 Finacial statement.....	41
Section 2 Fund raising and finacial budget.....	44
<b>Chapter 7 Summary .....</b>	<b>51</b>
Section 1 Summary .....	49

Section 2 Deficiency .....	4951
Reference .....	513
Attachments1 Questionnaire.....	542
Attachment 2 Relief map.....	553
Attachment 3 B/A and cash flow of 2013-2016 .....	575

厦门大学博士论文摘要库

## 第一章 绪论

### 第一节 选题背景

2012 年有个很热门的问题是：你幸福吗。幸福是什么？我想幸福就是在实现自我价值的时候能和社会价值在某一方面完美的契合。本人从本科毕业到现在已经有 10 年的工作经历。从大部分人羡慕的某上市企业的员工，到私人小老板，一路过来，我都在寻找属于我自己的事业。2010 年，我有幸再回到母校深造工商管理，经过两年的 MBA 系统学习，最大的收获就是相比之前，看问题能够更加宏观，视野相对开阔了许多。我尝试过再去寻找一份稳定的工作，但是最终，我发现创业才是我发自内心的追求。

现代工业的发展，已经让人们在日常生活中远离新鲜空气和安全食品。同时，现代人工作的日益紧张，使得压力也日趋增大。人们在追求物质的满足的时候也开始重视生理健康和心理健康。我也一直在寻找一个能为周围的朋友提供一种健康的生活方式或解压渠道的创业产品。去年底，我通过朋友认识了吴总，他本人经营着一家光电公司，虽然有心搞一个休闲度假农庄，但始终有心无力，而且他在 2010 年通过承包的方式在漳州云霄县取得一片山地，但由于本身公司事务繁忙，疏于管理。在可惜之余，本人和几个朋友主动提出合作，在几次接触后，2013 年春节期间他同意将他的股权让出一部分，让休闲农庄能够真正运作起来。同时，我们说服当地村委，重新签订土地承包合同。我们在对整个山地和片区内资产的调研评估后，按照一个合理的价格重新分配股权。于是，我开始了创业的第一步——撰写商业计划书，目的是可以通过市场调查和实地调研，对行业的整体状况和项目实际情况有初步了解并对项目初步规划，通过收集相关数据资料来统一协调创业团队的发展共识。同时，通过建立模型和财务估算对整个投资情况进行评估，测算收益情况，做出投资计划表，为休闲农庄的整体运营提前做好规划。

### 第二节 研究的内容和方法

#### 一、研究内容

1. 对无公害蔬菜和乡村旅游的行业市场进行调查和了解，总结行业现状。

2. 通过研究内外部环境确定公司发展和营销方面的战略。
3. 通过财务估算，预计公司运营的现金流状况，以保证公司的良性有序发展，实现资源的有限配置。

## 二、研究方法

本创业计划书主要的研究方法包括以下两种：

1. 以工商管理专业各学科的理论基础。本创业计划书将以商务模式创新课程中的创业计划书的标准格式和要求内容等相关理论来组织全文各个章节。在各章节中，将运用创业管理理论和市场营销等理论阐述项目。

2. 数据来源和收集

休闲农庄是农业和乡村旅游行业结合的一种新形式，在欧洲和台湾等地已经发展得比较成熟，国内如海南和杭州等地也较早发展。行业模式在很多文献中均有提到，但很多仅限于文字描述，同时由于该行业方面的一些相关数据比如相关农作物的投资产出情况或工资水平等会因为地域不同或形式不同而有所偏差，所以直接可获得的数据不多。本文主要通过通过对福建农业方面的专家和当地农民的调研访谈等收集数据。同时，国内一些专业网站也为是数据整理提供了重要参考依据。

## 第三节 论文结构

全文分为三部分，共七章。

第一部分即第一章，介绍本论文研究的目的、内容、方法和相关创业理论，为全篇论文提供理论依据。

第二部分从第二章到第六章，共五章节，以建立 XX 休闲农庄为例，按照商业计划书的标准格式撰写一篇完整的商业计划书。首先在第二章介绍了 XX 休闲山庄的基本情况和项目开发思路，介绍农庄将提供的所有产品和结构。第三章主要介绍公司的股权分配情况和组织结构情况以及企业愿景。第四章将从市场出发，分析中国现在的休闲农庄的发展情况，着重分析云霄发展休闲农庄的优势，介绍市场潜力和目标市场情况，同时介绍了企业的战略规划。第五章将详细介绍项目实施计划以及市场营销策略和定价策略。本人将在第六章做详细的财务预算，通过预估现金流量表和损益表和资产负债表详细分析项目效益，计算出静态

和动态的资金回收期。同时本人将通过分析项目风险，确定项目风险等级，并对提出防范措施。

第三部分即第七章提出如何写好一篇供内部股东参考的商业计划书的关键要素以及主要研究结论。

## 第二章 项目概要

### 第一节 农庄基本情况

该农庄位于云霄县下河乡，占地面积 500 亩，含五个小山丘。整个地形依山面海，呈倾斜状和台阶状，山势走向由西北向东南，西北有武夷山脉和戴云山脉挡住寒流入侵，东南面临开阔的大海，温湿气流源源而来，构成一个得天独厚的区域性气候。

根据实地调研，该片山地属于丘陵状地形，山坡平缓，为沙壤土质，肥力虽然中等偏下，但改良容易。

我们公司与当地村委会的承包合同从 2012 年 12 月开始，承包时间为 30 年，即我司的开发使用权到 2042 年 12 月，到期后在同等条件下拥有可以再承包的优先权。现片区域内已种植桉树林近 400 亩，其他区域为荒山，基本属于未开发阶段。经过农业专家实地勘察，只要经过简单的改良，就可以种植果树等。片区内有一个小水库，占地面积约 150 平方米。

云霄当地有海水温泉资源，近十年来政府大力推动开发海水温泉资源，我们承包的山地距离海水温泉的泉口直线 500-1000 米。如果要建设温泉疗养池，可以直接铺设管道引流到片区。

### 第二节 项目开发基本思路

云霄是福建省蔬菜水果主要生产地之一，发展农业有其优越的资源。同时，云霄县政府近年来大力发展旅游项目，通过政策扶持，招商引资等，目前已形成海水温泉和红树林为主推项目的旅游。我们承包的该片山地开发可依托云霄的旅游发展，计划建成以种植、度假、温泉为主的休闲农庄。

休闲农庄是现在国内上流行的一种全新的旅游业态，它以田园风光去迎合现代人去远离都市喧闹、空气污染的的一种生活心态。把都市人对“无公害食品”“温泉养生”“呼吸新鲜”“田间劳作”的几种追求综合起来，提供一个开阔的平台和一站式享受的服务。

目前休闲农庄形式的旅游项目很多，但需求也相对巨大，云霄县地处福建广东

交界处，且交通方便，建成后的农庄辐射范围较大。要做好休闲山庄，我们觉得关键在于自身提供的产品和服务的质量以及口碑。把生态农业和休闲旅游结合在一起，实现第一产业和第三产业的完美交叉融合。休闲农庄另一个功能是可以带动当地产业的分工，一方面发展生态种植业和养殖业，为农家乐形式的旅游提供优质的农副产品，另一方面，吸引外来旅客的同时，为推广生态农业建立口碑和市场。

由于资金有限，开发的基本思路是以短养长，初期选取回收快的项目尽快产生稳定的现金流，以支持长期开发。我们首先邀请当地规划局现场勘查制图，对承包内土地制作了地形图（详见附件一），然后根据实际地形情况，划分为功能不同的四个区，计划分三个阶段开发建设：

第一阶段（2013 年开始）以投资少回收快的大棚蔬菜种植业为主，划出 100 亩土地，发展大棚蔬菜的种植。邀请福建农林学院的教授做技术支持，打造无公害蔬菜产业。我们将根据季节选择当季蔬菜种类，在操作过程中严格要求蔬菜种植人员在种植过程中做到农药残留不超标，硝酸盐含量不超标，其他有害物质不超标。在防治病虫害时，着重采用生物防治或物理防治。在施肥过程中，多以牲畜排泄物自制有机肥料代替复合肥。同时，围出 10 亩山地请专人放养鸡羊猪等牲畜，按照生态科学的比例规定饲养数量，一方面可消化废弃的蔬菜菜叶，另一方面为蔬菜提供部分生物肥料。该阶段除了大棚蔬菜对外销售，其他家禽牲畜均可内部消化为主不对外售卖，可以部分供给来农庄游客现场品尝。同时利用现有的水库开发垂钓和烧烤等户外休闲项目，吸引部分户外爱好者，以“呼吸自然”为主线小范围推广自然生态旅游。

第二阶段（2014 年底-2015 年），农庄内承包范围的桉树林是 2010 年种植的，到目前已经是第三年，桉树作为经济速生林，生产速度快，一般 3-5 年就可以成材销售。承包山地内的桉树都已到可砍伐的年限，但由于原来缺少专人培育看管，山地内桉树成长速度差距很大，树干大小不一，经过和桉树收购商的了解，要实现最大的经济效益，需要在种植 1-2 年才能完全砍伐销售。我们计划从 2014 年开始按桉树生长情况逐片砍伐销售。到时当地有专门的收购商可上门收购。公司计划在现有桉树木销售后，不再种植速生林，而在改良土地后规划出 100 亩种植果树，目前果树暂选定为台湾莲雾和枇杷等有地方特色且经济收益高的水果。

第三阶段（2015 年开始），全面投资建设休闲度假农庄。逐步开放水果采摘，农家饭店，铺设管道引入海水温泉，建立温泉理疗区和建设民宿型客房。以温泉度假养生和民宿为主导，对外推广乡村休闲旅游。

第三节 产品和服务

乡村是一个相对于城市的概念，很多文献中对乡村的定义不尽相同。乡村地理学家胡夫·克劳特（Hugh Clout）认为乡村是人口密度较低，有明显田园特制的地区，具有粗放的土地利用方式和小规模、低层次的聚落，特有的乡村生活方式等特点。<sup>1</sup>乡村旅游在不同国家有着不同的含义，特别在乡村旅游发展成熟的欧洲国家，每个国家都赋予乡村旅游不同的内涵。在芬兰，乡村旅游是指把村舍出租给旅游者或者在乡村为旅游者提供膳食服务；在荷兰，乡村旅游是指在农场里进行野营、步行、骑马等；在希腊，乡村旅游主要是指在乡村住所里住宿，吃农家自制的食品等。中国的乡村旅游发展经历了吃农家菜，到住农家屋，干农家活，体验农家生活的模式，这种旅游方式迅速成为了城市居民最喜欢的一种休闲度假方式。我们的农庄建成后，可以提供的产品也很丰富，涵盖温泉理疗、住宿、池塘垂钓、果品采摘、绿色餐饮、棋牌娱乐等。农庄将为客户提供全面的优质服务，带给所有的客户不一样的享受。面对消费者，我们主要着重推出无公害蔬菜、民宿和温泉。我们将提供在这三种旅游资源相互扩展，相互包容但侧重点又有所不同的产品和服务。

一、无公害蔬菜

目前国内市场上供应的蔬菜按照种植方法和使用农药、化肥等情况可以分为：普通蔬菜、无公害蔬菜、绿色蔬菜和有机蔬菜。“无公害蔬菜”必须是产地环境、生产过程和产品质量都符合国家有关标准和规范的要求，同时经过国家有关机构认证合格并获得认证证书，并允许使用“无公害农产品”标志的蔬菜。

表1 有机食品与绿色\无公害食品的区别

人工合成物质	农药	化肥	生产激素	转基因技术	适用区域
有机食品	禁止	禁止	禁止	禁止	全球
AA 级绿色食品	禁止	禁止	禁止	禁止	中国
A 级绿色食品	禁止	限制	限制	禁止	中国
无公害食品	限制	限制	不限制	不限制	中国
普通食品	不限制	不限制	不限制	不限制	无

资料来源：《农村百事通》，江西科技出版社，2012年22期

<sup>1</sup> 冯年华等编著，《乡村旅游文化学》，经济科学出版社，2011 年 10 月第 1 版，第 6 页



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库